Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

Idyll zwischen Ostsee und Golfplatz I Perle auf sonnigem Grundstück mit Urlaubsflair

??????? ????????: 25092043

???? ??????: 310.000 EUR • ?????????: ca. 80 m² • ???????: 2 • ?????? ???: 516 m²

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?? ??? ?????

??????? ????????	25092043
?????????	ca. 80 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1982
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	310.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	1992
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 130 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.09.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	89.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1982

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?? ???????

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?? ???????

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?? ???????

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?? ???????

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?? ???????

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?? ???????

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?? ???????

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?? ???????

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?? ???????

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

??? ????? ????????

Das 1982 erbaute Einfamilienhaus im Stil einer Finnhütte liegt in einer begehrten Wohnlage direkt am Golfplatz, unweit der Ostsee in idyllischem, natürlichem Umfeld. Eingebettet auf einem wunderschön grünen Grundstück mit wunderbarem, freien Blick auf die sanft hügelige Landschaft bietet die Immobilie individuelle Räume, Gemütlichkeit, wertvolle Privatsphäre und ganz viel Ruhe.
Sie besticht durch ihren ganz besonderen Charme unter funktioneller Ausstattung und ist mit viel Liebe zum Detail eigenhändig erbaut, in den 90ziger Jahren modernisiert und fortwährend instand gehalten worden.
Ins Erdgeschoss gelangen sie über die kleine Terrasse oder den schmalen Eingangsbereich, der in die Wohn- und Lebensräume mit offener Küche und gemütlichem Kaminofen führt. Hier haben Sie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten und in die Natur, mit ihren sanft hügeligen Wiesen und Feldern bis hin zur Ostsee. In dieser Wohnebene befinden sich zudem das Duschbad, die Sauna und ein Abstellbereich. Ins Obergeschoss gelangen Sie über eine Raumspartreppe, welches 1 Schlafzimmer mit Veranda, ein WC und einen Schrankbereich bereithält. Die Fußböden sind hier mit Teppichböden ausgelegt.
Praktisch ergänz wird das Haus durch einen kleinen Kellerbereich und einen angeschlossenen Abstellraum.

Ein großer Mehrwert ist das bezaubernde Gästehaus. Es heißt Freunde und Gäste herzlich willkommen. Das kleine Domizil (unbeheizt) verfügt über einen offenen Wohn-Essbereich, ein Duschbad und ein Schlafzimmer im Obergeschoss und ist ca. 40 qm groß.

Dieses kleine Paradies befindet sich auf einem ca. 500 m² großem, grünen Grundstück mit einem Obstbaumbestand, einer Vielzahl an Grün- und Blühpflanzen. Die Terrasse mit geschütztem Sitzplatz bietet eine absolut ruhige und naturverbundene Atmosphäre. Hier lässt es sich herrlich entspannen. Das liebevoll angelegte Grundstück wird aufgrund der Randlage begrenzt durch großflächige Grünflächen und lediglich 2 Nachbarn.
Der vordere Grundstücksbereich hält einen Kfz-Stellplatz bereit. Hierüber erfolgt die Zufahrt.

Golfliebhaber und Naturverbundene kommen hier durch die unmittelbare Nähe zum Golfplatz mit Ostseeblick voll auf ihre Kosten. Den herrlich weißen Ostseestrand erreichen Sie in wenigen Minuten.

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

????????????? ??? ???????

- vielfältige Nutzungs- und Gestaltungspotenziale
- idyllische Naturlage
- Ostsee und Golfplatznähe
- individuelle, funktionellle Ausstattung mit Potenzial
- Kamin
- Sauna
- vollständig eingerichtetes Gästehaus
- Kfz Stellplatz
- Privatsphäre
- entwickelbares Idyll

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

??? ??? ??? ?????????

Die Lage zwischen den traditionsreichen mecklenburgischen Seebädern Heiligendamm und Kühlungsborn ist einzigartig: etwas zurückgesetzt von der Küste, aber durch seine Höhe u.a. mit freiem Blick auf die Ostsee. Hier ist die gesunde Meeresluft ein ständiger Begleiter.
Wittenbeck ist eine Gemeinde im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Gemeinde wird vom Amt Bad Doberan-Land mit Sitz in der gleichnamigen Stadt verwaltet. Sie liegt zwischen der Ostseeküste, dem Höhenzug Kühlung, dem ältesten deutschen Seebad Heiligendamm sowie den Städten Kühlungsborn und Bad Doberan. Zu Wittenbeck gehören die Ortsteile Hinter Bollhagen und Klein Bollhagen.
An der Gemeindegrenze zu Kühlungsborn befindet sich der Golfplatz Wittenbeck mit einem 18-Loch-Meisterschaftskurs und einem Neun-Loch-Golfplatz. Hier erwarten den Golfspieler spektakuläre Löcher und von Bächen, Teichen und Bunkern gesäumte Fairways. Die imposante Kulisse des Kühlungswaldes im Norden, ästhetisch in die Landschaft eingebaute Wasserfälle und die außerordentlich vielfältige Flora und Fauna prägen die Anlage und hinterlassen einen nachhaltigen Eindruck.

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ????????: 25092043 - 18209 Wittenbeck / Klein Bollhagen – Wittenbeck

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com